MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 86/2008

Francis u Ludovina konjugi Bartolo

Vs

Mario u Pauline konjugi Xerri

Il-Qorti,

Rat illi fir-rikors guramentat l-atturi ppremettew:

‘1. Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, bil-kejl ta’ cirka mija u tnax-il metru kwadru (112m.k.) u tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent ma’ beni ta’ Paul Fenech u tramuntana ma’ beni ta’ Anthony Azzopardi, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta’ erba’ ewro centezmi (Eur0.04) pari ghal centezmu seba’ millezmi (Lm0.01,7).

2. Illi din il-proprjeta' ipperveniet lilhom in parti mill-wirt u successjoni ta' Carmela Bartolo li mietet fl-ewwel (1) ta' Marzu ta' l-elf disa' mija u erbgha u hamsin (1954) u in parti in forza ta' hames kuntratti kollha maghmula fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, wiehed tat-tmintax (18) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) (Dok A), iehor tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu elf disa' mija u sitta u disghin (1996) (Dok B), iehor tas-sittax (16) ta' Ottubru elf disa' mija u sitta u disghin (1996) (Dok C), iehor tas-sittax (16) ta' Jannar elf disa' mija u tmienja u disghin (1998) (Dok D) u iehor fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar elf disa' mija u tmienja u disghin (1998) (Dok E).

3. Illi l-konvenuti qed jimpedixxu lill-atturi milli jgawdu id-dritt ta' proprjeta' taghhom fuq din l-art billi qed jippretendu drittijiet fuqha tant li anki qabdu u okkupawha u ostakolaw l-access ta' l-atturi ghal din l-art.

4. Illi l-atturi qed jipprocedu b'din il-kawza sabiex jiksbu dikjarazzjoni fis-sens li huma proprjetarji ta' l-art fuq deskritta u li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt jokkupaw l-istess art jew parti minnha.

Ghaldaqstant l-atturi qed jitolbu lil din il-qorti sabiex:-

i. Tiddikjara li l-atturi huma sidien assoluti tal-porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka mija u tnax-il metru kwadru (112m.k.) u tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent ma' beni ta' Paul Fenech u tramuntana ma' beni ta' Anthony Azzopardi, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' erba' ewro centezmi (Eur0.04) pari ghal centezmu seba' millezmi (Lm0.01,7).

ii. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjeta' u kwalunkwe okkupazzjoni da parti taghhom ta' din l-art huwa llegali u abbuziv.

iii. Tordna lill-konvenuti biex jivvakaw minn din l-art, ihalluha libera favur l-atturi u jaghmluha accessibbli ghall-istess atturi.

iv. Tinibixxi wkoll lill-konvenuti milli b'xi mod jimmolestaw lill-atturi fit-tgawdija ta' din il-proprjeta' taghhom.

v. Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali pprezentata f'Novembru 2007.

Il-konvenuti huma mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed jigu ngunti.'

Illi l-konvenuti eccepew is-segwenti:-

'1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenuti ma huma qeghdin jokkupaw l-ebda art li tappartjeni lill-konjugi Bartolo;

2. Illi t-titolu tal-konjugi Xerri huwa itjeb minn dak tal-konjugi Bartolo. Fir-rikors odjern, izda, huwa l-oneru tar-rikorrenti konjugi Bartolo sabiex juru din l-Onorabbli Qorti titolu originali tal-imsemmija art jew imqar titolu miksub b'bona fede li jizboq dak tal-konvenuti;

3. Illi minn naha taghhom il-konvenuti akkwistaw permezz ta' kuntratt (Dok XI) ta' bejgh datat is-sebgha (7) ta' Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo minghand Bernarda armla ta' Salvatore Schembri u Maria armla ta' Gianni Portelli ahwa Cauchi ulied il-mejtin Carmelo Cauchi u Benvenuta née Bartolo imwieldin Victoria, Gozo u Nadur, Gozo rispettivament bil-karti tal-identita' numru 26106 (G) u 56908(G) *'porzjon art imsejha 'ic-cens tal-kappillan' fil-kuntrada tal-gebel l-ahmar limiti Nadur, Ghawdex tal-kejl ta' circa mija u seba' u tmenin punt erba' metri kwadri (187.4m.k) u konfinanti mil-lvant ma' beni ta' Salvatore Cauchi, tramuntana beni tal-eredi ta' Andrea Travisa u Punent in parti ma' beni ta' Joseph Borg u in parti ma' beni tal-eredi Bartolo u nofsinhar ma' Triq Xandriku, soggetta ghal 1c6 cens annwu u perpetwu, bid-drittijiet taghha kollha, bil-pussess vakant u ndikata ahjar fuq pjanta annessa ma' atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi tas-seba' u ghoxrin (27) ta' Frar elf disa' mija sitta*

u sebghin u fuq l-estratt mill-official survey sheet hawn anness u markat 'A';

4. Illi l-provenjenza tal-istess kuntratt juri illi t-titolu tal-ahwa Cauchi gie minn att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar elf disa' mija sitta u sebghin (1976), liema kuntratt huwa wkoll anness u mmarkat Dok X2 u jispecifika illi l-proprjeta' akkwistata minn Bernarda u Maria ahwa Cauchi kienet giet assenjata lilhom minn kuntratt ta' divizjoni fejn dehru John Portelli ghan-nom ta' Bernarda mart Salvu Schembri, bin il-mejtin Carmelo Cauchi u Benvenuta née Bartolo, Maria maghrufa b'Rosaria mart John Portelli, Manweli Cauchi u Salvu Cauchi, ilkoll ulied il-mejtin Cramelo Cauchi u Benvenuta née Bartolo. Il-partijiet qablu illi huma kien jipposjedu pro indiviso bejniethom *'bicca raba' fl-imsemmi Nadur, fil-kuntrada 'Tal-Gebel L-Ahmar' maghrufa bhala 'Cens tal-Kappillan' ta' xi sieghajn u tmiss lvant ma' beni ta' Giuseppi recte Angelo Grech, tramuntana ma' beni tal-werrieta ta' Andrea Trevisan, punent ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Camilleri u nofsinhar ma' Triq Xandriku, soggett ghal-cens annwu u perpetwu'.*

5. Illi s-sehem diviz tal-ahwa Bernarda Schembri u Maria Portelli kienet tikkonsisti minn *'parti separata mill-immobbli migjub ghall-qasma ta' xi siegh u tmiss lvant ma' beni assenjati lil Salvu Cauchi nofsinhar ma' Triq Xandriku u punent ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Camilleri, soggetta ghal nofs mic-cens, dovut ghal intier'.*

6. Illi l-provenjenza ta' dan il-kuntratt juri li l-proprjeta' gejja mill-wirt ta' omm l-ahwa Cauchi, Benvenuta Cauchi.

7. Illi minn naha taghha Benvenuta Cauchi kienet akkwistat din l-art minn att ta' cessjoni gratwita fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi datat it-2 ta' Mejju 1902 (anness u mmarkat bhala Dok X3), fejn hutha Carmela, Katarina u Filomena, xebbiet Bartolo cedew lill-istess Benvenuta Cauchi née Bartolo, *'qualunque diritto di proprieta' u qualsiasi altro diritto reale o pretensione loro appartenente in commune ed indivisamente su una porzione di terra*

sita nei limiti di questo Casale Nadur, contrada tal-Gebel l-ahmar denominate ic-cens tal-Cappellan della capacita' di due mondelli consistente in una sola lenza confina da levante con beni di Antonia Mifsud da Tramontana con beni di Andrea Trevisan da ponente con beni delle cedenti medesime e da Mazzodi da Strada pubblica soggetta allo annuo perpetuo canone di soldi otto verso il suo padron diretto, franca u libera da ogni altro peso o servitu' di sorta qualsiasi e con tutti e singoli suoi gius e pertinenza'.

8. Din l-art kienet prevenjenti lill-ahwa Bartolo mill-wirt ta' missierhom Salvatore Bartolo.

9. Illi mat-titolu tajjeb kif elenkat liema titolu jista' jitkompla jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, il-konvenuti ilhom jipposjedu b'bona fede u bil-kwalitajiet kollha li trid il-ligi ghall-perjodu rikjest mil-ligi ai tenur tal-artikoli 2140 u 2143 rispettivi tal-Kodici Civili u dan kif jista' jigi ppruvat ukoll fil-mori tal-kawza.

Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontrihom, inkluz dawk tal-ittra ufficjali 925/2007 tat-30 ta' Novembru 2007.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat li fis-seduta tas-27 ta' Novembru, 2008 il-partijiet qablu li jigi nkarigat perit tekniku sabiex jara l-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi (dok A sad dok E – ara fol 3) u l-kuntratt tad-divizjoni tas-27 ta' Frar 1976 (fol 29) u tas-7 ta' Ottubru 1986 (fol 27) sabiex jiddetermina jekk l-art li hi mertu ta' din il-kawza hijiex l-art indikata fil-pjanti li hemm annessi ma' dawn il-kuntratti. Il-Qorti nnominat bhala perit tekniku lil Vincent Ciliberti.

Rat l-affidavits u semghet ix-xhieda.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku u l-eskussjoni tieghu li saret fit-23 ta' Gunju, 2009.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet. B'referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet il-Qorti tinnota li ezebew

tliet dokumenti minghajr l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti nonostante li l-istadju tal-gbir tal-provi kien ilu maghluq. Ghaldaqstant l-Qorti qeghda tordna l-isfilz tad-dokumenti markati Dok A, Dok B u Dok C.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Kunsiderazzjonijiet

Din il-kawza ezercitata hija *actio rei vindicatoria.*

Illi ghalhekk qabel xejn din il-qorti se taghmel referenza ghall-principji legali dwar tali azzjoni.

Illi kif inghad fis-sentenza **Rosaria sive Lucy Dimech vs Giorgia Cassar et**[1] l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa proprjetarju ta' l-istess art minnu ndikata u sakemm dan isir il-konvenut ma jista' jaghmel xejn.

Illi l-awtur **Andrea Torrente** fil-ktieb **'Trattato Di Diritto Civile'** spjega li:-

"La revendicazione (art.948 cod.civ.) e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene".

"L'attore, in conformita' delle regole generali, ha l'onero di dimostrare il suo diritto; percio`, se l'acquisto non e' a titolo originario, ha l'onero di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica)".

---

[1] Prim'Awla RCP deciza fid-29 ta' Novembru 2007

"La posizione del convenuto riguardo alla prova e' molto piu' comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli puo' limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l'attore provi il suo diritto".

Illi imbaghad fis-sentenza **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi**[2] gie ritenut illi:

"L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eccezzjoni decennali moghtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ligi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta` tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza".

"Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-pussessur".

Illi l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja **Wisq Reverendu Kan. Giuseppe Cassar noe vs Emmanuele Barbara et**[3] huma ghalhekk:-

(1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

(2) li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-haga.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta mir-risposta guramentata li l-konvenuti qeghdin fil-fatt jeccepixxu li huma ghandhom titolu ghall-art mertu tal-vertenza odjerna.

[2] Prim'Awla. Per Imhallef Joseph Said Pullicino deciza fil-5 ta' Ottubru 1995, Vol LXXIX.iii.1257
[3] Appell Civili deciz fis-7 ta' Ottubru 1980

Ghaldaqstant in vista ta' tali difiza jsir relevanti dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino**[4] ossija li *"Huwa principju fundamentali tad-dritt gudizzarju illi meta l-konvenut ma jirrispengiex il-pretensjonijiet ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib 'il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah" (Volume XXX.ii.765). ………(Jekk il-konvenut ma jasalx biex jipprova t-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bbazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk li f'dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitoiosum"……"*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar**[5] inghad li:-

"Il-principju li min ghandu t-titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax Francis E. Levy fil-ktieb "Preure par title du Droite de Propriete' Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta' huwa wara kollox dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vendicatoria bhala 'una contraverseria tra privati'. (Tabet e Ottolenghi, La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni jghid ukoll "sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto'. Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-dritt Ruman, u

---

[4] Appell Civili deciz fid-9 ta' Frar 2001
[5] Prim'Awla per Imhallef Tonio Mallia deciza fis-17 ta' Marzu 2005

kienet tissejjah l-Actio Pubbliciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-Dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom Attard v. Fenech *deciza fit-28 ta' April 1875 (Kollez Vol. XII. 390) fejn intqal li: "Con l'azione rei vendicatoria, l'attore deve provare di averne dominio della cosa che voule rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo.........Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut"*.

Tornando ghall-mertu tal-kawza odjerna, il-punt tat-tluq huwa l-kuntratt in atti Nutar Giuseppe Camilleri tal-11 ta' Marzu 1900[6]. Dan kien att ta' divizjoni bejn l-ulied ta' Salvu Bartolo u Rosaria née Vella. Fuq dan l-att deheru Giuseppi, Caterina, Filomena, Carmela, Benvenuta, Paolo u Giovanni lkoll ahwa, ulied ta' Salvatore Bartolo. Jirrizulta li kien hemm hames proprjetajiet in divizjoni u huwa evidenti li kienet biss it-Tieni Porzjon li messet lil Caterina li jissemma' li fit-tramuntana tmiss ma' proprjeta' ta' Andrea Trevisan u ghalhekk wiehed ma jistax ma jasalx ghall-konkluzjoni li l-kaz in ezami jirrigwarda dan it-tieni porzjon. Minn dan il-kuntratt infatti jemergi li **Caterina Bartolo,** xebba, messha

'una porzione di terra sita nei limiti di Casale Nadur appellata 'Tac-Cens' in contrada 'Ta' Xiandricu' - della capacita' di mondelli due e misure sette - consistente in un sol pezzo...confina da Levante con beni di Giovanni Mifsud, da Tramontana con beni di Andrea Trevisan, da Ponente con beni di Andrea Buttigieg ed altri e da Mezzodi con Strada Pubblica, soggetta all'annuo temporaneo canone di scellini due, penze due e tre dodicesimemi'.

Illi permezz ta' att tan-Nutar Angelo Cauchi tat-2 ta' Mejju 1902, **Caterina Bartolo,** flimkien ma' hutha **Carmela**

[6] Dok A

Bartolo u **Filomena Bartolo**[7] cedew lil ohthom **Benvenuta Bartolo**, xebba,

'cedono attualmente gratuitamente ed irrevocabilmente a favore dell'altra comparente loro comun sorella germana detta Venuta accettante qualunque diritto di proprieta' o qualsiasi altro diritto reale e pretensione loro appartenente in commune ed indivisamente su una porzione di terra sita nei limiti di questo Casale Nadur contrada 'tal- Gebel l-Ahmar' denominata 'ic-cens tal-Cappillan' della capacita' di due mondelli consistente in una sola lenza, confina da Levante con beni di Antonia Mifsud, da Tramontana con beni di Andrea Trevisan, da Ponente con beni delle cedenti medesime e da Mezzodi da Strada Pubblica, soggetta all'annuo perpetuo canone di soldi otto verso il suo padrone diretto, franca e libera da ogni altro pero' e servitu' di sorta qualsiasi e con tutti e singoli suoi gius e pertinenze'.

Illi bhala provenjenza gie dikjarat li dan l-immobbli kien gej mill-eredita' tal-missier.

Illi jinghad li ma' dawn iz-zewg kuntratti ma gew annessi ebda pjanti.

Illi l-atturi qeghdin isostnu fl-ewwel lok li l-art imsemmija f'dawn iz-zewg kuntratti hija l-istess wahda, hlief li fil-kuntratt ta' l-1902 gew ceduti biss zewg mondelli minn din l-art, u li Caterina Bartolo ghalhekk baqghet proprjetarja tad-differenza fil-kejl li ma trasferietx lil ohtha ossija r-rimanenti seba' kejliet. Din il-proprjeta' hija l-art mertu ta' din il-kawza u l-atturi qed jippretendu li hija taghhom.

Illi l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom qeghdin isostnu li l-art deskritta fil-kuntratt ta' divizjoni tas-sena 1900 mhijiex l-istess art deskritta fil-kuntratt tas-sena 1902 u dan peress li

- il-kejl imsemmi ma jaqbilx
- id-denominazzjoni tal-proprjeta' ma taqbilx

[7] Dok B

- il-partijiet ma jaqblux
- il-provenjenza ma tregix
- il-kwantita' u n-natura tal-piz ma jaqbilx kompletament

Illi l-qorti se tghaddi issa biex tezamina dawn ir-ragunijiet indikati mill-konvenuti:

i) **Rigward il-kejl,** m'hemmx dubju li fiz-zewg kuntratti l-kejl mhux l-istess. Izda dan jista' jigi spjegat bil-fatt li dakinhar tac-cessjoni ma gietx ceduta l-art kollha izda kien baqa' cirka seba' kejliet fil-patrimonju ta' Caterina Bartolo. Huwa minnu li fil-kuntratt ta' l-1902 m'hemmx indikat li din l-art kienet tifforma parti minn art akbar izda dan biss wahdu ma jeskludix li si tratta ta' l-istess art.

ii) **Rigward id-denominazzjoni tal-proprjeta' –** fil-kuntratt ta' l-1900 l-art tnizzlet li hija fin-Nadur maghrufa bhala '*Tac-Cens' in contrada 'Ta' Xiandricu".* Fil-kuntratt tas-sena 1902 l-art li kienet qeghda tigi koncessa giet deskritta bhala li tinsab ukoll fin-Nadur fil-'*contrada 'tal-Gebel l-Ahmar' denominata 'ic-cens tal-Cappillan".* Bhala denominazzjoni huwa minnu li hemm differenza madankollu l-irjiehat huwa prattikament identici.

iii) **Il-partijiet ma jaqblux –** hekk kif diga' gie rilevat meta sar l-att tad-divizjoni fis-sena 1900 it-Tieni Porzjon messet unikament lil Caterina Bartolo. Fil-kuntratt ta' cessjoni pero' Caterina Bartolo ma dehritx wahedha fuq il-kuntratt izda kienu wkoll komparenti maghha hutha Carmela u Filomena Bartolo. Dan bhala fatt jirrizulta izda xorta wahda ma jistax jigi eskluz li si tratta minn l-istess art.

iv) **Il-provenjenza ma tregix –** fil-kuntratt ta' divizjoni gie dikjarat li l-provenjenza tal-proprjeta' in divizjoni kienet gejja mill-komunjoni ta' l-akkwisti tal-genituri; mentri fil-kuntratt ta' cessjoni gie dikjarat li kien provenjenti mill-eredita' tal-missier. Il-konvenuti qeghdin jinterpretaw din ta' l-ahhar bhala li tirreferi ghal xi

proprjeta' parafernali tal-missier. Biss pero' prova ta' dan ma ngabitx.

v) **Il-kwantita' u n-natura tal-piz –** fil-kuntratt tas-sena 1900 jissemma li l-art hija soggetta *all'annuo temporaneo canone di scellini due, penze due e tre dociesmimi (12p3mils).* Fil-kuntratt tas-sena 1902 jissemma' li l-art hija soggetta *all'annuo perpetuo canone di soldi otto (8c) verso il suo patrone.*

Illi tenut kont tas-suespost irid jinghad pero' li l-irjiehat huma prattikament identici – infatti fil-kuntratt tas-sena **1900** il-proprjeta' giet deskritta li tmiss mal-**lvant** ma' beni ta' **Giovanni Mifsud**, mit-**Tramuntana** ma' beni ta' **Andrea Trevisan**, mill-**Punent** ma' beni ta' **Andrea Buttigieg** u min-**Nofsinhar** mat-**Triq Pubblika**. Fil-kuntratt ta' cessjoni tas-sena **1902** l-art mertu ta' dak il-kuntratt giet deskritta li tmiss mill-**Lvant** ma' beni ta' **Antonia Mifsud**, mit-**Tramuntana** ma' beni ta' **Andrea Trevisan**, mill-**Punent** ma' beni ta' **min kien qieghed icedi l-art**, u min-**Nofsinhar** mat-**Triq Pubblika**.

Illi oltre dan jehtieg ukoll li jigi rilevat li l-konvenuti sostnew originarjament li l-art li tissemma fil-kuntratt tas-sena 1902 mhix l-istess art li tissemma' fil-kuntratt ta' divizjoni tas-sena 1900. L-istess konvenuti sahqu wkoll dan fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. F'dan l-istadju se ssir referenza ghall-verbal li sar mill-partijiet prezenti waqt is-seduta tas-27 ta' Novembru 2008[8]:

'Il-partijiet qeghdin jaqblu li l-att tad-divizjoni tan-Nutar Giuseppe Camilleri tal-11 ta' Marzu 1900 l-art hi mertu ta' din il-kawza hi wahda mill-artijiet oggett ta' dak il-kuntratt. Hemm qbil ukoll li l-art deskritta fl-ewwel paragrafu ta' l-affidavit ta' George Vella Muskat li tissemma' fl-imsemmi kuntratt hi dik mertu ta' din il-kawza'.

Ta' relevanza u importanza huwa l-verbal li sar min-naha tal-konvenuta fis-seduta tat-23 ta' Gunju, 2009[9] ossija:

---

[8] A fol 59 tal-process
[9] A fol 163 tal-process

'Il-konvenuta b'referenza ghax-xhieda li tat fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2009, fol. 85, paragrafu 3[10], tiddikjara li l-kuntratti ta' l-1900 u ta' l-1902 qeghdin jirreferu ghall-istess proprjeta' mertu tal-kawza u dak li jinghad fit-traskrizzjoni huwa zball peress illi waqt li kienet qeghda tixhed hadet zball'.

Nonostante din l-affermazzjoni l-konvenuti regghu fin-nota ta' sottomissjonijiet sostnew li l-artijiet fiz-zewg kuntratti mhumiex l-istess art. Fil-fehma tal-Qorti pero' tali dikjarazzjoni ma tistax tigi njorata daqs li kieku ma saritx.

Il-Qorti ssahhah il-fehma taghha li hawnhekk si tratta ta' l-istess art minhabba diversi ragunijiet ohra. M'hemmx dubju li Karmena Bartolo kellha raba' f'dawk l-inhawi. Infatti meta wiehed jaqra c-citazzjoni tal-kawza allegata fl-ismijiet 'Joseph Muscat et vs Joseph Borg et' il-proprjeta' giet deskritta bhala raba' imsejha 'Ic-Cens tal-Kappillan'. F'din il-kawza ta' spoll xehdet Maria Rosa Portelli[11] maghrufa bhala Rosaria. Din hija l-awtrici fit-titlu tal-konvenuti. Hija xehdet li hija u ohtha bieghu r-raba' li messithom mill-wirt ta' ommhom lil Joseph Borg (missier il-konvenuta) liema raba' kien fiha siegh. Hija qalet li:

'Jien lil Borg ghidtlu li beghtlu siegh bil-kejl tal-perit u li hu kien miss ukoll bicca ta' zijuwi. Qalli 'issa nirranga ma' Francis Bartolo dwar din il-bicca'.

Imbaghad in kontro-ezami hija xehdet hekk:

'Magenb il-bicca li beghet lil Borg hemm bicca taz-zija Carmela Bartolo li minnha jien ghandi sehem bhalma ghandu l-konvenut Francis Bartolo. Din ukoll ghandha faccata fuq it-triq. Lil Borg meta beghet tieghi ghidtlu b'din'.

Xehdet ukoll in kontro-ezami li:

---

[10] Dakinhar kienet xehdet li l-kuntrattu ta' l-1900 u l-1902 mhumiex qeghdin jirreferu ghall-istess proprjeta' li hi mertu ta' din il-kawza.
[11] Fis-seduta tad-9 ta' Settembru 1993 quddiem il-Perit Legali Dr Joseph Micallef Stafrace

‘Ma nafx li l-bicca ta’ Carmela Bartolo kienet f’idejn Muscat. Kollox kien f’idejna ghax is-sieghan ma kellhomx qasma’.

Manwel Cauchi, hu Rosaria, ukoll ikkonferma li Carmela Bartolo kellha bicca taghha wkoll.

Stabbilit dan jehtieg li jigu mqabbla t-titoli li qeghdin jivvantaw il-partijiet.

L-atturi ressqu fl-ewwel lok prova li Caterina Bartolo u sussegwentement l-eredi taghha ma ghamlu l-ebda trasferiment ta’ din il-porzjon raba’ ta’ seba’ kejliet.

Fit-tieni lok, ipprezentaw ukoll atti li jippruvaw kif din l-art iddevolviet favur l-eredi ta’ Caterina Bartolo u kif din ghaddiet ghand l-eredi ta’ l-eredi ta’ Caterina sakemm finalment spiccat akkwistata mill-atturi. Infatti rrizulta li:

- **Caterina Bartolo**, xebba, mietet intestata fil-21 ta’ Jannar, 1939 u ghalhekk wirtuha *ex lege* hutha Filomena armla ta’ Giuseppe Galea; Ganni Bartolo; Carmela Bartolo, xebba; Benvenuta mart Carmel Cauchi; ulied il-mejjet neputi taghha Salvu Bartolo; bin il-mejjet huha Giuseppi u cioe’ Giuseppi Bartolo, Michael Bartolo u Rita mart Francis Tanti.

- **Filomena armla ta’ Giuseppe Galea** mietet fil-25 ta’ April, 1942 u rregolat is-successjoni taghha b’testment fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tas-26 ta’ Mejju 1939 li bih innominat lil ohtha Carmela bhala l-uzufruttwarja izda ma nnominatx eredi. Ghalhekk wirtuha *ex lege* hutha Ganni Bartolo; Carmela Bartolo, xebba; Benvenuta mart Carmel Cauchi; ulied il-mejjet neputi taghha Salvu Bartolo; bin il-mejjet huha Giuseppi u cioe’ Giuseppi Bartolo, Michael Bartolo u Rita mart Francis Tanti.

- **Ganni Bartolo** miet intestat fit-3 ta’ Dicembru, 1943 u wirtuh *ex lege* uliedu Joseph Bartolo, Salvina mart Anthony Attard, Maria mart Frank Jennings u Francis Bartolo.

o **Carmela Bartolo,** xebba, mietet fl-1 ta' Marzu 1954. Hija rregolat is-successjoni taghha b'zewg testmenti, wiehed fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tas-26 ta' Mejju 1939 u l-iehor fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tat-12 ta' April, 1946 li bihom halliet xi legati pero' ma nnominatx eredi. Ghalhekk wirtuha *ex lege* ohtha Benvenuta mart Carmelo Cauchi; ulied il-mejjet neputi taghha Salvu Bartolo; bin il-mejjet huha Giuseppi u cioe' Giuseppi Bartolo, Michael Bartolo u Rita mart Francis Tanti; u ulied huha Ganni cioe' Joseph Bartolo, Salvina mart Anthony Attard, Maria mart Frank Jennings u Francis Bartolo.

o **Benvenuta mart Carmel Cauchi** mietet fit-22 ta' Jannar 1964. Hija rregolat is-successjoni taghha b'testment fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tat-8 ta' Lulju, 1960 li bih innominat eredi universali taghha lil uliedha Rosaria, xebba u Emanuele ahwa Cauchi.

o **Salvina mart Anthony Attard** (bint Ganni Bartolo) mietet intestata fit-8 ta' Mejju, 1977 u wiritha *ex lege* binha uniku John Attard.

o **Joseph Bartolo** (bin Salvu) miet intestat fl-1 ta' April 1987 u ghalhekk wirtuh *ex lege* uliedu George; Catherine, xebba; Salvina, xebba; Maria Concetta mart Alfred Azzopardi; Maryanne mart Joseph Borg u Benvenuta sive Yvonne mart Mario Ellul.

o **Maria mart Frank Jennings** mietet intestata fit-30 ta' Settembru 1991 u ghalhekk wirtuha *ex lege* uliedha Derek Jennings u Elizabeth mart Jack Knell.

o **Joseph Bartolo** (bin Ganni) miet fis-16 ta' Gunju 1992. Huwa rregola s-successjoni tieghu b'zewg testmenti, wiehed fl-atti tan-Nutar Dottor John Busuttil tad-19 ta' Settembru 1962 u l-iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi tat-23 ta' Marzu 1974 li bih, apparti legat, innomina eredi universali tieghu lill-ohtu germana Salvina mart Antonio Attard, bid-dritt tar-rapprezentazzjoni f'binha John Attard fil-kaz ta' premorienza taghha ghat-testatur.

o **Maria maghrufa bhala Rosaria armla ta' John Portelli** mietet fl-14 ta' Frar 1994. Hija rregolat is-successjoni taghha b'hames tesmenti, l-ewwel tlieta unica charta kollha fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi, wiehed fis-16 ta' Novembru 1981, u l-iehor tat-3 ta' Frar 1984; u tnejn ohra wahdeha fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo, wiehed tal-15 ta' Mejju 1989 u l-iehor tal-24 ta' April 1993, li bihom, apparti legati, ma innominatx eredi.

o Mir-ricerki jirrizulta li ebda wiehed jew wahda mill-mejtin ma ttrasferixxa sehmu minn din l-art.

o **Francis Bartolo** (l-attur) ukoll kien wiehed mill-werrieta. Huwa wahdu jew ma' martu Ludovina jew martu wahedha xtraw l-ishma kollha tal-werrieta l-ohra b'hames kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani:

(i) <u>Att ta' trasferiment tat-18 ta' Ottubru 1995</u> – Ludvina Bartolo bhala mandatarja ta' Michael Bartolo, Salvu Cauchi, Emmanuel Cauchi u John Attard bieghu lil Francis Bartolo 2/3 indivizi ossija d-drittijiet kollha lilha spettanti minn porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur Ghawdex ta' kejl cirka 6 kejliet pari ghal cirka 112 sq.m u tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent beni ta' Paul Fenech, tramuntana ma' beni ta' Anthony Azzopardi kif murija fuq il-pjanta u site plan annessa u mmarkata bhala Dokument E;

(ii) <u>Att ta' trasferiment tat-28 ta' Marzu 1996</u> – Francis Bartolo ghan-nom u fl-interess ta' Emmanuel Cauchi, Salvu Cauchi u Bernarda Schembri bieghu lil Ludvina Bartolo 1/3 indivizi ossija d-drittijiet kollha lilhom spettanti minn porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur Ghawdex ta' kejl cirka 6 kejliet pari ghal cirka 112 sq.m u tmiss minn nofsinhar mat-triq, punent beni ta' Paul Fenech, tramuntana ma' beni ta' Anthony Azzopardi kif murija fuq il-pjanta u site plan annessa u mmarkata bhala Dokument E ta' l-att tat-18 ta' Ottubru 1995;

(iii) <u>Att ta' trasferiment tas-16 ta' Ottubru 1996</u> – John Attard ghan-nom u fl-interess ta' Elizabeth Knell u l-Avv

Michael Grech ghan-nom u fl-interess ta’ Derek Francis Jennings bieghu lil Francis u Ludovina Bartolo trasferew 1/12 indivizi ossija d-drittijiet kollha lilhom spettanti minn porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur Ghawdex ta’ kejl cirka 6 kejliet pari ghal cirka 112 sq.m u tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent beni ta’ Paul Fenech, tramuntana ma’ beni ta’ Anthony Azzopardi kif murija fuq il-pjanta u site plan annessa u mmarkata bhala Dokument E ta’ l-att tat-18 ta’ Ottubru 1995;

(iv) <u>Att ta’ trasferiment tas-16 ta’ Jannar 1998</u> – Benvenuta sive Yvonne Ellul f’isimha proprju kif ukoll ghan-nom u fl-interess ta’ hutha George, Maria Concetta sive Cetta Azzopardi, Maryanne Borg, Salvina u Caterina trasferew lil Francis u Ludovina Bartolo 1/11 indivizi ossija d-drittijiet kollha lilhom spettanti minn porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur Ghawdex ta’ kejl cirka 6 kejliet pari ghal cirka 112 sq.m u tmiss min- nofsinhar mat-triq, punent beni ta’ Joseph u Carmela konjugi Xuereb, tramuntana ma’ beni ta’ Joseph Borg kif murija fuq il-pjanta u site plan annessa u mmarkata bhala Dokument E ta’ l-att tat-18 ta’ Ottubru 1995;

(v) <u>Att ta’ trasferiment tas-27 ta’ Jannar 1998</u> – l-Avv Mario Scerri bhala prokuratur ta’ Rita Tanti trasferixxa lil Franis u Ludovina Bartolo 1/11 indivizi ossija d-drittijiet kollha lilhom spettanti minn porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur Ghawdex ta’ kejl cirka 6 kejliet pari ghal cirka 112 sq.m u tmiss minn nofsinhar mat-triq, punent beni ta’ Joseph u Carmela konjugi Xuereb, tramuntana ma’ beni ta’ Joseph Borg kif murija fuq il-pjanta u site plan annessa u mmarkata bhala Dokument E ta’ l-att tat-18 ta’ Ottubru 1995

o Minn dawn l-atti ta’ trasferiment rrizulta li l-atturi xtraw total ta’ 1 (wiehed) u 35/133 (hamsa u tletin minn mija u tnejn u tletin) ta’ porzjon ta’ art ta’ kejl ta’ cirka sitt kejliet, pari ghal cirka mija u tnax-il metru kwadri (112m.k.) kif deskritta fl-atti msemmija.

o Fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku ikkunsidra s-segwenti b’referenza :

‘Illi l-ewwel konsiderazzjoni li l-esponenti ghamel hija fir-rigward tas-site plan annessa ma’ l-atti atturi (Dok A sa Dok E) a fol. 3 tal-process, anke jekk il-pjanta suppost esebita ma’ dawn l-atti qatt ma giet esebita.

Illi jidher ferm car minn din is-site plan illi l-pretensjonijiet atturi hija fuq il-porzjon indikat fuq din is-site plan u li tmiss mal-binja Nru. 22, Triq Xandriku, in-Nadur, r-residenza ordinarja tax-xhud, is-sinjura Carmena Xuereb, liema binja giet akkwistata minn Giuseppe Xuereb in atti tan-nutar Joseph Spiteri tat-23 ta’ Novembru 1987 DOK- CX- 1, anke jekk kif donnu jidher illi l-atturi gew akkwistaw aktar minn ‘one whole’ u cioe’ kif diga’ inghad 1 u 35/132’.

Illi l-konvenuti jibbazaw it-titolu taghhom fuq is-segwenti:

(i) <u>Att ta’ divizjoni tas-27 ta’ Frar 1976 in atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi.</u> Fuq dan l-att dehru fl-**ewwel parti** John Portelli li deher fuq l-att ghan-nom u per parti ta’ Bernarda mart Salvu Schembri; mit-**tieni parti** Maria maghrufa b’Rosaria, mart l-imsemmi John Portelli u assistita minnu; mit-**tielet parti** Salvu Cauchi li ppremettew li bejniethom huma jippossjedu proindiviso bicca raba’ fin-Nadur, fil-kontrada ‘Tal-Gebel l-Ahmar’ maghrufa ‘C-Cens tal-Kappillan’ ta’ xi sieghan, tmiss mal-lvant mal-beni ta’ Giuseppi recte Angelo Grech, tramuntana mal-beni tal-werrieta Andrea Trevisan, punent ma’ beni ta’ Paul Camilleri, u nofsinhar ma’ Triq Xandriku.

Il-fond migjub ghall-qasma kien dak f’Dok B anness mar-rapport peritali[12] liema fond gie maqsum fi tliet porzjonijiet sabiex wahda tittiehed per assenjazzjoni lil Manweli Cauchi, l-ohra mill-kondividendi Salvu Cauchi u l-ohra tittiehed proindiviso bejn Bernarda Schembri u Maria maghrufa b’Rosaria Portelli.

L-Ewwel Porzjon tikkonsisti minn parti separata mill-immobbli deskritt, ta’ xi hames kejliet (93.7sq.m), u tmiss mal-lvant ma’ beni ta’ Giuseppi recte Angelo Grech,

[12] A fol 136 tal-process

nofsinhar ma’ Triq Xandriku u punent ma’ beni assenjati lill- kondividenti Salvu Cauchi. Dan il-porzjon gie assenjat lil **Manweli Cauchi**[13].

It-Tieni Porzjon tikkonsisti minn parti separata mill-immobbli deskritt,ta’ xi hames kejliet (93.7sq.m.), u tmiss mal-lvant ma’ beni assenjati lill-komparenti Manweli Cauchi, nofsinhar ma’ Triq Xandriku u punent ma’ beni assenjati lill-kontraenti Maria maghrufa b’Rosaria Portelli u Bernarda Schembri bejniethom. Dan il-porzjon gie assenjat lil **Salvu Cauchi**[14]**.**

It-Tielet Porzjon tikkonsisti minn parti separata mill-immobbli deskritt, ta’ xi siegh (187.4sq.m.), u tmiss mal-lvant ma’ beni assenjati lill-kondividendi Salvu Cauchi, nofsinhar ma’ Triq Xandriku, u punent ma’ beni tal-werrieta Pawlu Camilleri. Dan il-porzjoni gie assenjat lil **Bernarda Schembri u Maria maghrufa b’Rosaria Portelli**[15].

Ghaldaqstant jirrizulta li bejniethom kollha akkwistaw kejl ta’ 374.8m.k.

(ii) Att tas-7 ta’ Ottubru 1986 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo – Il-vendituri Bernarda, armla ta’ Salvatore Schembri u Maria armla ta’ Ganni Portelli, ahwa Cauchi trasferew lil Joseph Borg[16] porzjon ta’ art imsejjah ‘Ic-

[13] Tajjeb li jigi nnutat li r-rih fuq il-Lvant, u cioe’ **beni ta’ Giuseppi recte Angelo Grech,** fix-xhieda tieghu fis-seduta tal-11 ta’ Marzu 2009, Mario Muscat iddikjara li l-fond huwa ta’ huh Michael li huwa mizzewweg lil Salvina nee’ Grech bint Anglu maghruf biz-zewg ismijiet, u cioe’, kultant jsejjhulu George u kultant Anglu, u allura dan ir-rih jirrizulta li huwa l-istess.

[14] L-irjiehat ta’ dan il-porzjon huma korretti ghaliex gie dikjarat li mal-lvant imiss ma’ proprjeta’ assenjata lil Manweli Cauchi, punent mal-proprjeta’ assenjata lil Salvu Cauchi u nofsinhar ma’ Triq Xandriku.

[15] L-irjiehat ta’ dan il-porzjon gew dikjarati korrettement. Mal-lvant mal-parti assenjata lil Salvu Cauchi, nofsinhar Triq Xandriku, filwaqt li punent ma’ beni ta’ Pawlu Camilleri. Hawnhekk tajjeb li jigi rilevat li ma’ l-att tad-divizjoni il-punent huwa mmarkat bhala ‘werrieta ta’ Karmnu Bartolo’ u mhux Paul Camilleri kif iddikjarat fl-Att. Fin-nota spjegattiva taghha, il-konvenuta Pawla Xerri spjegat li *l-beni li hemm fuq il-proprjeta’ taghha (li llum huma ta’ Xuereb) kienu originarjament proprjeta’ ta’ Benvenuta Cauchi nee’ Bartolo (omm l-istess Bernarda Schembri u Maria sive Rosaria Portelli). Benvenuta Cauchi nee’ Bartolo trasferiet dan il-beni lil Pawlu Camilleri, pero’ dan sar biss bil-fomm u qatt ma kien hem matt bejniethom’. Fl-istess nota jirrizulta li dan Pawlu Camilleri huwa missier Maria Assunta Camilleri, mizzewga lil Fenech il-lukandier li sussegwentement trasferew l-istess beni lil Xuereb (il-proprjetarji prezenti)*

[16] Missier il-konvenuta

Cens tal-Kappillan fil-kontrada Tal-Gebel l-Ahmar' limiti tan-Nadur, Ghawdex ta' kejl ta' cirka mija u sebgha u tmenin, punt erba' metri kwadri (187.4m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni ta' Salvatore Cauchi, Tramuntana beni eredi Andrea Trevisan, u punent in parti ma' beni ta' Joseph Borg u in parti beni ta' l-eredi Bartolo, u nofsinhar ma' Triq Xandriku.

Illi din l-art giet f'idejn il-konvenuta in virtu ta' testment ta' Joseph Borg ta' l-20 ta' Novembru 1997 in atti Nutar Dottor Paul George Pisani. Tajjeb li jigi rilevat li nonostante li huwa kien akkwista siegh raba' fit-testment indika li kien proprjetarju ta' siegh u seba' kejliet (317 sq.m.). Izda mill-atti rrizulta li Joseph Borg kien akkwista biss siegh u dan kif anki gie kkonfermat mill-awtrici fit-titolu tieghu ossija Maria Rosa sive Rosaria Portelli.

Illi fir-rapport tieghu l-Perit Tekniku kkunsidra hekk[17]

'Illi ta' importanza ghal kaz odjern hija l-pjanta konvenuta esebita ma' l-att ta' divizjoni tas-27 ta' Frar 1976 u li ghaliha saret referenza ukoll fl-att ta' trasferiment tas-7 t'Ottubru 1986.

Illi l-esponent f'din il-pjanta osserva illi filwaqt li fl-att ta' divizjoni jissemmew tliet porzjonijiet, il-pjanta tindika tliet porzjonijiet ukoll, bid-differenza pero', illi donnu kien qieghed jinghata x'jiftiehem illi l-plot 1 indikat fuq il-pjanta gie assenjat lil min akkwista l-ewwel porzjon, plot 2 gie assenjat lil min akkkwista t-tieni porzjon, u plot 3 gie assenjat lil min akkwista plot 3.

Illi dan minghajr ebda dubbju huwa kompletament zbaljat, u s-survey mhejji mill-esponenti DOK – VEC – 1 jaghti stampa aktar cara u korretta ta' kif gew assenjati t-tliet porzjonijiet.

Illi l-esponenti osserva ukoll illi 'Dok B' esebit ma' l-att tad-divizjoni mill-konvenuti jikkonsisti fi tliet porzjonijiet bil-qies fuq Triq Xandriku jitkejjel bhala tlettax punt hamsa metri

[17] A fol 111 et seq tal-process

(13.5m) mentri fis-survey mhejji mill-esponenti d-distanza prezentament vakanti bejn il-proprjetajiet mibnija ta’ terzi giet mkejjla bhala dsatax-il metru (19.00m).

Illi dan allura jfisser illi r-rimanenti differenza tal-qies fuq Triq Xandriku, fuq Dok ‘B’ annessa ma’ l-att tad-divizjoni esebit mill-konvenuti,u dak mkejjel fuq il-post huwa ta’ hamsa punt hames metri (5.50m).

Illi fuq l-istess Dok ‘B’, u cioe’ il-pjanta li giet annessa ma’ l-att tad-divizjoni tas-27 ta’ Frar 1996, ir-rih fuq il-punent, huwa ndikat bhala ‘Werrieta ta’ Karmnu Bartolo’ ghalkemm fuq l-att tad-divizjoni nnifsu, ir-rih fuq il-punent gie dikjarat bhala *‘....jmiss mal-punent ma’ beni tal-werrieta ta’ Pawlu Camilleri....’.*

Illi l-esponenti osserva ukoll illi fin-nota guramentata tal-konvenuta Pawla Xerri din iddikjarat *‘..... Benvenuta Cauchi nee’ Bartolo kienet trasferiet dan il-beni lil Pawlu Camilleri, pero’ dan sar biss bil-fomm u qatt ma kien hemm att pubbliku bejniethom. Dan l-esponenti tafu bic-cert peress illi kien qalu n-nutar Giuseppi Cauchi lil missierha....’.*

Illi mbaghad jibqa’ l-pjanta esebita mill-attrici Ludovina Bartolo **Dok –LX-1** fis-seduta mizmuma nhar l-Erbgha, 11 ta’ Marzu 2009 fl-10.30a.m. fil-Qorti t’Ghawdex.

Illi din il-pjanta imhejjija mill-Perit Guido Vella tindika qisien li huma konsonanti mal-qisien mehuda fuq il-post mill-esponenti fis-survey mhejji mill-istess esponenti, ghalkemm il-konvenuta qatt ma ddikjarat kif u minn fejn ingiebet din il-pjanta.

Illi l-esponenti pero’ jattira l-attenzjoni ta’ din il-Qorti, li l-pjanta esebita mill-attrici Ludvina Bartolo hija l-istess pjanta mehmuza ma’ l-att tad-divizjoni tas-27 ta’ Frar 1976, bil-parti mberfla bl-ahmar mizjuda.

Illi ghal dawk li huma kapacita’ tal-plots Nr 1, 2, u 3, fl-att ta’ divizjoni tas-27 ta’ Frar 1976, dawn cirka ukoll jaqblu mal-kapacita’ ta’ kull plot kif mkejjla mill-esponent’.

In konkluzjoni l-Perit Tekniku rrelata hekk:

'Illi l-konfini ta' l-art fil-pjanta mehmuza ma' l-att tas-27 ta' Frar 1976 esebit mill-konvenuti qed tigi mmarkata fuq il-pjanta/survey mhejji mill-esponenti DOK – VEC – 1 bl-ittri B –C- D- E.

Illi dan dejjem qieghed jigi bbazat fuq il-pjanta mehmuza ma' l-att ta' divizjoni tas-27 ta' Frar 1976 li jindika l-beni fuq ir-rih tal-lvant bhala li jmiss ma' proprjeta' ta' Angelo Grech, kif ukoll ibbazat max-xhieda ta' Michael Muscat li ddikjara meta gie mistoqsi fis-seduta mizmuma nhar l-Erbgha, 11 ta' Marzu 2009 fil-Qorti t'Ghawdex, jafx allura min hu Anglu Grech li ismu jidher fuq il-pjanta, ix-xhud iddikjara li *'...dan huwa l-istess persuna, ghax dan kien maghruf biz-zewg ismijiet, u cioe', kultant jsejjhulu George u kultant Anglu.....'*

Illi hekk ukoll, konsidrati l-atti u l-pjanti mehmuza mal-atti, jirrizulta lill-esponenti li s-site plan annessa ma' l-atti prezentati mill-atturi hija korretta, filwaqt li l-pjanta mehmuza ma' l-att tad-divizjoni tas-27 ta' Frar 1976 hija ukoll korretta, pero' mhux is-site plan 'A' esebita mad-dokumentazzjoni prezentati mill-konvenuti li tindika l-art bhala li tmiss direttament mal-fond okkupat mis-sinjura Carmela Xuereb, u cioe' mal-fond Nr. 22 Triq Xandriku'.

Illi din il-Qorti ma tqisx li ghandha tiddiskosta mill-konkluzjoni tal-Perit Tekniku u ghaldaqstant taddota r-relazzjoni peritali u l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta' l-istess bhala parti minn din id-decizjoni odjerna u dan in linea ma dak ritenut fil-gurisprudenza.

Infatti kif inghad fis-sentenza **Richard Falzon vs Construct Furniture Limited**[18] u s-sentenzi hemm citati li l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kinetx obbligata li

[18] Prim'Awla per Onor Imhallef Raymond C. Pace deciza fis-7 ta' Dicembru, 2006

taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kelliex leggerment tinjora dik il-prova.[19]

Illi mis-suespost jirrizulta li:

o Bernarda nee' Cauchi armla ta' Salvatore Schembri u Maria nee' Cauchi, armla ta' Gianni Portelli kienu gew assenjati t-Tielet Porzjon fl-Att ta' Divizjoni konsistenti f'cirka siegh (187.4sq.m.)

o Minn dan isegwi li Joseph Borg (missier il-konvenuta) gie akkwista minghand Bernarda u Maria din it-tielet porzjon kif deskritt fl-imsemmi Att ta' Divizjoni.

Dan huwa rifless f'Dok VEC[20] imhejji mill-Perit Tekniku minn fejn jirrizulta li Joseph Borg kien akkwista dak li fuq Dok VEC huwa riferut bhala Plot 1. Mentri r-raba' mertu tal-vertenza odjerna hija dik li tmiss ma' Plot 1 fuq in-naha tal-punent ossija dik li hija mmarkata bhala Plot A f'Dok VEC. F'dan l-istadju tajjeb ukoll li ssir referenza ghal dak li xehdet Carmen Xuereb[21] li hija residenti fil-fond Nru 22, triq Xandriku u li ilha tghix fih ghal madwar hamsin sena u ddikjarat li l-fond gie akkwistat kif inhu minghand Frank Fenech. Hija xehdet li fuq in-naha tal-lvant hemm bicca raba' li dejjem tafha hekk u taf li hija proprjeta' taz-zija ta' Frank Bartolo.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-atturi konjugi Bartolo individwalment jew bejniethom akkwistaw wiehed u hamsa u tletin minn mija u tnejn u tletin porzjon ta' art. Meta wiehed jikkalkula l-ishma li akkwistaw l-atturi jirrizulta li xtraw iktar ishma mill-intier. Jirrizulta mill-kuntratti ezebiti li Francis Bartolo akkwista s-sehem minn

---

[19] **John Saliba -vs- Joseph Farrugia**, Appell deciz fit-28 ta' Jannar 2000; **Joseph Calleja nomine -vs- John Mifsud**, Appell, deciz fid-19 ta' Novembru 2001

[20] A fol 151 tal-process

[21] Fis-seduta tat-12 ta' Marzu 2009

din l-art ta’ Salvu Cauchi u Emmanuel Cauchi u imbaghad b’kuntratt iehor Ludovina Bartolo akkwistat is-sehem minn din l-art ta’ Emanuel Cauchi u Salvu Cauchi.

Jirrizulta wkoll mill-ezami li wettaq il-Perit Tekniku tas-site plan ezebita mill-atturi li minnha jirrizulta li l-porzjon art inkwistjoni hija dik li tmiss mal-binja numru 22, Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex. Dan jaqbel mal-konfini ndikati fuq il-kuntratti ta’ l-akkwist li kollha jiddelinejaw li mill-punent din l-art tikkonfina ma’ beni ta’ Paul Fenech u aktar tard ma’ beni tal-konjugi Xuereb. Kif irrizulta mix-xhieda ta’ Carmen Xuereb kif ukoll mill-kuntratt ta’ akkwist tal-fond numru 22, Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex tat-23 ta’ Novembru 1987dan il-fond kien originarjament ta’ Fenech u imbaghad gie akkwistat mill-konjugi Xuereb. Kwindi mhux minnu li l-art tal-konvenuti tmiss ma’ beni ta’ Paul Fenech jew illum ma’ beni ta’ Carmen Xuereb. Il-Perit Tekniku meta ezamina l-pjanta ezebita mill-attrici Dok LX 1 ikkonferma li din il-pjanta tindika qisien li jikkombacjaw mal-qisien mehuda fuq il-post minnu.

Mill-konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku wara li ezamina l-art indikata fil-pjanta annessa ma’ l-Att tad-Divizjoni tas-27 ta’ Frar 1976 jirrizulta li din hija korretta izda inkwantu s-siteplan annessa li tindika li l-art tal-konvenuti tmiss direttament mal-fond ta’ Carmen Xuereb hija skorretta. Dan peress li bejn l-art mertu tad-divizjoni u l-fond ta’ Xuereb hemm spazju vojt. Ghalhekk l-art inkwistjoni (li hija indikata li tmiss mill-punent ma’ Carmen Xuereb) ma tifformax parti mill-art indikata fil-pjanta tas-27 ta’ Frar 1976 u kwindi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fuq din l-art li ippervjena mill-kuntratti li abbazi taghhom eccepew li ghandhom titolu.

Illi fl-ahharnett irid ukoll jigi rilevat li hemm diskrepanza bejn il-kapacita’ ta’ l-art kif dikjarata mill-Periti Meilaq u Bartolo li jghidu li fiha 2 mondelli u sebgha mizuri (505.98sq.m) u l-kapacita’ ta’ l-art li hemm prezentement illum u cioe’ il-kapacita’ totali ta’ Plots 1,2, 3 u Plot A li flimkien jammontaw ghal 455sq.m. u cioe’ hemm diskrepanza anqas ta’ 50.98sq.m. x’hemm attwalment fuq

il-post. Dan kollu huwa rifless fid-Dok VEC imhejji mill-Perit Tekniku.

Eccezzjoni ta' Preskrizzjoni

Illi l-konvenut fid-disa' eccezzjoni taghhom eccepew is-segwenti:

'Illi mat-titolu tajjeb kif elenkat liema titolu jista' jitkompla jigi ppruvat fil-mori tal-kawza, il-konvenuti ilhom jipposjedu b'bona fede u bil-kwalitajiet kollha li trid il-ligi ghal perjodu rikjest mil-ligi ai tenur tal-artikoli 2140 u 2143 rispettivi tal-Kodici Civili u dan kif jista' jigi ppruvat ukoll fil-mori tal-kawza'.

Illi l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ma trattawx din l-eccezzjoni u donnhom ghalhekk m'ghadhomx wisq jinsistu fuqha izda ladarba l-istess ma gietx irtirata formalment din il-Qorti jehtieg li tqis l-istess.

Illi l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili jipprovdi li '*Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga mmobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha'.*

Kif inghad mill-guristi, l-usucapione huwa titolu originali (ara, fost ohrajn, it-Trabucchi. *"Manuale di Diritto Privato")*, u meta l-usucapione tkun bazata fuq titolu, *bona fidi* u trapass ta' 10 snin, dan taghti lill-akkwirent titolu li jorbot fuq kulhadd.

Diga' gie stabbilit li r-raba' mertu tal-vertenza odjerna mhix l-istess raba' li Joseph Borg akkwista permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1986. Fit-testment datat 20 ta' Novembru 1997 l-istess Joseph Borg halla b'titolu ta' legat lil bintu raba' b'kejl ta' siegh u seba' kejliet. Izda diga' rrizulta li huwa akkwista biss siegh permezz ta' l-istess kuntratt.
Lanqas ma jista' jinghad li l-konvenuti jew l-awtur fit-titolu taghhom qatt kienu jippossjedu l-art b'bona fede. Bizzejjed hawnhekk issir referenza ghax-xhieda ta' Maria

Rosa Portelli[22] maghrufa bhala Rosaria li diga' saret referenza ghaliha precedentement. Din hija l-awtrici fit-titlu tal-konvenuti. Hija xehdet li hija u ohtha bieghu r-raba' li messithom mill-wirt ta' ommhom lil Joseph Borg (missier il-konvenuta) liema raba' kien fiha siegh. Hija tenniet li lil Borg kienet specifikatament qaltlu li hija kienet bighetlu *siegh bil-kejl tal-perit u li hu kien miss ukoll bicca ta' zijuwi. Qalli 'issa nirranga ma' Francis Bartolo dwar din il-bicca'.*

Imbaghad in kontro-ezami hija xehdet hekk:

'Magenb il-bicca li beghet lil Borg hemm bicca taz-zija Carmela Bartolo li minnha jien ghandi sehem bhalma ghandu l-konvenut Francis Bartolo. Din ukoll ghandha faccata fuq it-triq. Lil Borg meta beghet tieghi ghidtlu b'din'.

Kwindi zgur li ma jistax jinghad li Joseph Borg kien qieghed jippreskrivi in buona fede peress li kien avzat u kien jaf li r-raba' ta' magenbu ma kinitx giet trasferita lilu ghax huwa kien xtara biss siegh. Il-konvenuti min-naha taghhom ma gabu ebda prova dwar dan il-punt lanqas. Min-naha l-ohra jirrizulta mill-atti li l-atturi dejjem pretendew li huma proprjetarji ta' l-art inkwistjoni u dan kif sottolineat ben tajjeb fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi.

Illi l-Artikolu 2143 jipprovdi li *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi"*, il-proprjeta ma tintilifx bil-preskrizzjoni estintiva.[23]Hu principju li l-proprjeta' hi dritt impreskrivibbli, u s-sid ghandu kull jedd li f'kull zmien iressaq kawza sabiex jirkupra hwejgu. Dan ovvjament salv u mpregudikat l-effett tal-akkwist tal-proprjeta' minn terz permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena.

---

[22] Fis-seduta tad-9 ta' Settembru 1993 quddiem il-Perit Legali Dr Joseph Micallef Stafrace

[23] Vide **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** deciza fis-27 ta' Gunju 2003 mill-
Prim'Awla tal-Qorti Civili per Imhallef Philip Sciberras

Il-proprjeta tista' tigi akkwistata bil-preskrizzjoni akkwizittiva. L-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' tletin sena. Preskrizzjoni li tista' tkun kemm akkwizittiva u estintiva. Preskrizzjoni din li la tirrikjedi l-"giusto titolu" u lanqas il-'buona fede" u dana in kwantu ghall-ewwel rekwizit jigi sostitwit proprju z-zmien u ghat-tieni tissuplixxi l-presunzjoni tal-ligi[24]. Il-pussess ghandu l-element intenzjonali u dak materjali. Ta' l-ahhar *".....jissarraf* ***fil-poter ta' fatt fuq il-haga****...."*[25]. Din il-preskrizzjoni hija fondata fuq "il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cioe' kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestin; irid ikun ukoll univoku u 'animo domini'[26]. Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu, jigifieri esklussiv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza[27]. *"Naturalment, kif jigri fil-kazi kollha ta' preskrizzjoni akkwizittiva,* ***il-figura specifika ta' pussess*** *f'sens civili jew formali, flimkien man-normi li jiddixxiplinawha, mhix riferibbli biss ghall-inizju jew sempliciment ghat-tmiem tal-pussess, imma* ***ghandha tipperdura ghal matul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni."***[28]

Illi jirrizulta li l-awturi fit-titolu ta' Joseph Borg (missier il-konvenuta) qatt ma kellhom pretensjoni fuq l-art mertu tal-kawza odjerna tant li Rosaria Portelli xehdet b'mod skjett li magenb il-bicca li kienet bieghitlu kien hemm bicca taz-zija taghha Karmena Bartolo li minnha hija kellha sehem bhalma kellu Francis Bartolo. Eventwalment Francis Bartolo xtara sehemha minghand il-werrieta ta' Rosaria

24 Vol. XXIX.11.488
25 **Victor Chetcuti et vs Michael Xerri** deciza fil-31 ta' Mejju 1996 mill-Qorti tal-Appell
26 Prim'Awla, **Fenech et vs Debono**, deciza fl-14 ta' Mejju 1935,Vol. XXIX.11.488
27 Qorti ta' l-Appell, **Grixti vs Ellul**, deciza fil-15 ta' Dicembru 1939, Vol. XXX.i.457 ; P.A. **Mamo vs Vella**, deciza fl-1 ta' Frar 1951, Vol, XXXI.ii.341; Qorti ta' l-Appell **Caruana et vs. Vella**, deciza fit-13 ta' Marzu 1953, Vol XXXVII.i.105; **Briffa vs Sammut**, Prim. Awla deciza fil-21 ta' Mejju, u Qorti ta' l-Appell deciza fid-29 ta' Jannar 1954; **Grazia Borg vs Rosa Farrugia ne. et**. deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Marzu 1967,Vol. XLV.i.168.
28 **Antonio Micallef Decaro nomine vs Giuseppe Gatt et** deciza fis- 7 ta' Frar 1973 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Portelli. Joseph Borg akkwista r-raba’ tieghu fis-sena 1986. Ma jirrizultax li huwa kien midhla fl-akkwati qabel din id-data. Irrizulta li kien ghall-habta tas-sena 1989 meta Joseph Borg avvicina lill-attur u qallu li xtara bicca raba’ li tigi biswit dik mertu ta’ din il-kawza. Borg kien qallu li kien se jbiddel il-hajt tas-sejjieh li kien jifred ir-raba’ minn mat-triq u kien staqsa lill-attur jekk riedx li huwa jiehu hsieb li jinbidel ukoll il-hajt tar-raba’ li kien jifred l-art mertu ta’ din il-kawza minn mat-triq. L-attur kien accetta li jsir dan it-tibdil a spejjez tal-attur stess. Meta nbena l-hajt dan inbena b’tali mod li r-raba’ inkwistjoni saret accessibbli biss mir-raba’ f’idejn missier il-konvenuta. Ghaldaqstant b’kalkolu matematiku jirrizulta li m’ghaddewx tletin sena minn mindu l-konvenuti bdew jippossjedu r-raba’ ossija fl-1989.

Ghaldaqstant dawn l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni qeghdin jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta’ u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet attrici biss bil-mod kif gej:

(i) Tiddikjara li l-atturi huma sidien assoluti tal-porzjon art fi Triq Xandriku, Nadur, Ghawdex hekk kif tirrizulta f’Dok VEC a fol 151 tal-process li hija mmarkata bhala Plot A u li tmiss min-nofsinhar mat-triq, punent ma’ beni ta’ Paul Fenech u tramuntana ma’ beni ta’ Anthony Azzopardi, kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta’ erba’ ewro centezmi (Eur0.04) pari ghal centezmu seba’ millezmi (Lm0.01,7).

(ii) Tiddikjara li l-konvenuti m’ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-istess proprjeta’ u kwalunkwe okkupazzjoni da parti taghhom ta’ din l-art huwa llegali u abbuziv.

(iii) Tordna lill-konvenuti biex jivvakaw minn din l-art, ihalluha libera favur l-atturi u jaghmluha accessibbli ghall-istess atturi u dan fi zmien tletin (30) jum millum.

(iv) Tinibixxi wkoll lill-konvenuti milli b'xi mod jimmolestaw lill-atturi fit-tgawdija ta' din il-proprjeta' taghhom.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali npprezentata f'Novembru 2007 kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------